

令和８年度 第５回横浜市民間資金等活用事業審査委員会 議事録	
日 時	令和８年７月１４日（火）９時３０分～１２時３０分
開 催 場 所	横浜市役所１８階会議室 みなと４
出 席 者	委員：６名（委員については、募集要項等公表時に示します。） 事業所管課等：にぎわいスポーツ文化局スポーツ振興課 稲葉課長、坂本係長ほか 担当事務局：行財政局ファシリティマネジメント推進課 森地課長、巽係長 ほか
欠 席 者	なし
開 催 形 態	非公開
次 第	議事 横浜国際プール再整備事業について １ 特定事業の選定の検討について（審議） ２ 落札者決定基準の検討について（審議） ３ 民間事業者の募集要項等の検討について（審議）
議 事	【事務局】 本日は、「横浜国際プール再整備事業」をＰＦＩ手法にて実施するにあたっての御審議となります。 【委員長】 委員会の運営について、事務局から説明をお願いします。 【事務局】 まずは、本日の出席状況と定足数について御報告いたします。 本日は、委員及び臨時委員皆様に御出席いただいておりますので、要綱に定める定足数に達していることを、ここで御報告いたします。 お手元の資料をご覧ください。１点だけ改めてのご確認をさせていただきます。 「４ 委員会の運営及び議事の取扱い」のところですが、本件審議にかかる一連の会議については、審議内容が公募の条件や審査項目等の情報が含まれるため、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」第３１条第３号に該当すると考えられることから、事前承諾のとおり、「横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱」第９条第１項及び第２項に基づき非公開とする形でよろしいか、ご確認をお願いします。 【委員長】 要綱第９条により、あらためて本件に関する議事については、「非公開」とすることによろしいですか。 【各委員】 異議なし。 【委員長】

これ以降の議事について、会議を非公開とします。

【横浜国際プール再整備事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第5条に規定する落札者選定基準の検討について】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・(1)特定事業の選定の検討について(審議)

【委員長】

ただいまいただいた説明、手元の資料に基づき、自由に意見をいただきたい。

【委員】

VFM算定根拠の4ページ、従来手法とPFI手法の比較の図表5-2、算定前提条件で、割引率については、これを高めてもVFMはそれほど大きく変わらないと思うので、それほど問題ではないかなと思っている。市場借入金利と起債金利は、財政負担額に直接影響があるものであるとあって、先ほどのマーケットデータを確認すると、国債の10年物が2.781%で、国債の20年物が3.746%となっているので、この算定根拠よりも実際金利が上がっている。そうすると、財政負担額はある程度保守的に多めに見込んだほうが、実際に後で市場金利が下がって負担が減るということはいいが、最初の段階で低めに設定して見積もるというのは、あまり望ましくないと思うので、少なくとも市場借入金利と起債金利については、直近の金利をベースに算定し直したほうがいいのではないかと思います。

【事業所管課】

最新の借入金利、起債金利で今回計算したところ、VFMについては、影響はないと確認している。市会との兼ね合いもあり、議案の算定期間として最新のものを採用した。また、市場金利については、建物の引渡しの際に改定するという事を考えている。

【委員長】

市議会との兼ね合いはよく分かるが、その後の修正を加えていくのは難しいのか。

【事業所管課】

金利が確定するのが建物の引渡し2営業日前と今回設定しているため、そのタイミングで変更する。

【委員長】

今問題になっているのは、VMFの計算上の前提として、実際の実質的な変動が既に起きてしまっているから、ここで確認をしておいたほうがいいのではないかと思います。それはやってやれないことではないのかと思う。

【委員】

算定根拠のところで、施設整備費については、物価上昇による単価の見直しを入れている。今の話だと、確定するのは後だということであれば、要は建物の物価上昇を見込まないほうがいいのではないか。同じである。金利だって実際に、建設のときに確定するわけで、それについて上昇を見込むか見込まないかということであれば、イコールフットINGで、両方見込むのなら見込むにして、見込まないなら見込まないにしたほうがいいのではないか。説明が整合していない。

【事務局】

今、国で示している入札公告日時点の物価上昇については、入札公告日時点で予定価格をつくってくださいというガイドラインがあるので、今、一律で事務局から各事業所管課をお願いしているものとしては、物価上昇については、入札公告日の推計で見いただいている。

一方で、金利については、金利は令和何年何月というので、金利の数字は明確に出てしまうので、今、予定価格をつくる上では、現時点、検討している時点の金利の数字を入札公告の際には事業者に伝わるように、この金利を使って割賦手数料は算出してくださいとすることによって、建物ができて、2営業日前の金利で入れ替えるという事業契約書上のルールになっているので、今検討していただいている金利を起点として、将来金利を必ず入れ替える形で変更契約するというやり方をする形で問題がないと事務局としては思っている。

【委員長】

今問題になっているのは、VMFはどれだけあるのか、どれだけ財政負担の軽減が行われるかの見積りをしようとしている。そのときに、現状既に動いてしまっているものについて、以前の話、現状ではないことを前提とした計算をして、それに基づいて計算して、これはVFMが十分にあるとかないかということを考えていくこと自体に少し無理があるのではないかということだと思う。実際の契約上どうするかという話は別の話になるのではないかと思います。今、特定事業の選定に当たって、これが本当に有効なものであるのか否かということについて、大きな2つの利点がある。財政負担が減ることと、サービス向上という。このうちの財政負担のほうが、数字で現状に合った形で審議するならいいが、違う前提で話をして、いいか悪いかを議論しても虚しい。なので、現状に合わせた数字を前提としたほうが当然正しい判断に導くのではないかと思います。

【委員】

特定事業の選定について、本体の3ページに、図表2で財政負担額の比較で、自治体によって、例えば私は以前、他県の事業者選定の委員長をやって、そのときは、あらかじめPSCとかPFI-LCCとかの金額は公表しないほうがいいということで、未公表でVFMのパフォーマンスだけ出しているが、横浜市の場合は、P

SCもPFI-LCCもバリューフォーマネーの金額も出している。そうすると、結局、足元の金利の状況を踏まえて出さないと、そもそもPSCとPFI-LCCが現状を反映していないという話になるので、そこは当然入れるべきだと。未公表であればまだ分かるが、公表しているわけなので、そうすると、足元で金利が上がっているのに、低い金利を使って、過少に見積もるのが適正かという、適正ではないのではないかと思う。

【事務局】

確認であるが、VFM、PSCとPFIの相対的な比較かと思っているので、そこは前提がそろっていれば、VFMの比較としてはおかしいことはないのかという認識でいた。

【委員】

パーセントだけだったらまだましであるが、PSCもPFI-LCCも金額で出している。金額が現状より低い金利で出しているわけなので、当然絶対額が低くなっている。それを現在価値で引き直しても低いわけである。

【事務局】

そこはこちらの注釈を置くような形でも不適切だということか。

【委員】

そうである。これはPFI-LCC算定のための金利だけである。市債のことに書いていない。市債も金利が変わるのか。

【事務局】

実際は直営でやるわけではないので、当然、検討時点の起債金利を想定するということである。

【委員】

検討時点は今である。これを出すのだから。金利がずっとフラットで変わらなければ構わないが、足元で金利がずっと切り上がっている状況になるにもかかわらず、異なる月日を入れるということが適切なのかという話である。

【事務局】

これは指摘としては、特に今、金利上昇局面だからということの指摘か。

【委員】

そうである。金利が上昇していて、基本的にはそれが短期的に下がる見込みがない。実際に事業を行うときには、それベースか、もうちょっと高い金利で支払いをしなければいけない。そういうことが現実に関起り得る。そういう状況にもかかわ

らず、PSCもPFI-LCCもそれを見込まないで、絶対額を出して、それを現在価値に引き直すのが果たして適切かという話である。PSCもPFI-LCCもVFMの金額も全部未公表で、VFMのパーセンテージだけ出すのであればそれほど問題ないが、横浜市では金額を出すわけだから、金額の算定根拠はどこにあるのかという話になる。

【委員】

現在価値に直すという、この表のレベルであれば、結局、割引率が、単純化し過ぎかと思うが、単純化すると金利相当だと思って、金利の部分を取り除いた価値が現在価値と捉えられると思う。なので、この表のレベルであれば、多少は問題ないかと思うが、割引率、現在価値ベースではない場合、将来価値を全部足した、実際支払う総額というベースで考えた場合は、今、委員がおっしゃったような総額の大小が出てくるのかと思う。事業費総額はどこかに書かれているのか。もし事業費総額が表示されるということであれば、金利が現時点ではないのはあまりよくないと思う。ただ、現在価値ベースであれば、現在価値の考え方自体が将来の価値を現在に割り戻して出すということなので、金利相当部分はほぼ取り除かれていると考えてよいと思う。もちろん割引率と金利の差はあるが。

【事務局】

おっしゃる意味は分かる。特定事業の選定において、現状の金利で算出するというのは可能ではあるが、事業費のお財布としては債務負担のほうでやっているもので、事実上、見え方としては、特定事業選定を公表したときの現在価値の金額としては、現状の金利を使うことになると思うと、ある程度、この数字よりも膨らんで、ただ、実際、入札するときの予定価格というのは、どうしても金利としては古い時点の金利でお財布を確保しているという状況になるので、そのずれみたいなものはどうしても見えてしまうことにはなる。

【委員長】

今回の数字を出すのは構わないが、現状においてどうなっているのかという数字は出していただく必要があるように思う。そうしないと、実際、どれだけのメリットがあるかというのは出てこないし、長期にわたる事業であるので、金利は重要な要素である。

【事務局】

例えば今審議いただいて、実際、入札公告までには少し時間があるので、どこまでいっても直近のというのはなかなか難しいところであるが、今審議いただいている時点で出ている数字が、それぞれの数字を直近のものにして算定し直したものを確認いただくのがよいと思う。資料としてそこまで修正を入れるかどうかはあるが、一旦そこを確認していただく形でよい。

【委員長】

特定事業の選定についてであるが、特に追加的に検討する余地があるのではない
か、あるいは疑問な点があれば、今の段階で出していただきたい。

【委員】

感想というか、コメントをいただきたい。VMFが5%台というのは、ほかの事
例を見ていたらそんなに高くなさそうな感じがする。ゼロより大きいからいいとい
う理解でよいのか。先ほどと同様に、この事業だからあまり出ないとか、そういう
ことがあれば教えていただきたい。

【事業所管課】

VMFについては、定量的な評価だと思うので、この事業期間において財政縮減
が行われるかどうかということであるので、5%であっても財政縮減が一定程度で
できるという認識である。

定量的な評価以外、定性的な評価の部分があるので、我々としてはPFIが進め
ていくのがよいかと思う。

【委員】

スポーツ施設は出やすい気がしていたが、あまり出やすすくないのか。

【委員長】

所管課と違うかもしれないが、私の理解は、今回、再整備なので、建物を建てる
ことが入っていない。それが低くなっている理由だと思う。そういう意味では、そ
れほど大きなバリューフォーマーが出てこないというのは、そこに大きく依存し
ていると思う。

再計算をお願いしているので、結論については改めて提示していただいて、最終
的な議決をしていきたいと思う。

2つ目の議案で先に意見を賜ることを時間の関係で了解いただきたい。

**【横浜国際プール再整備事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備
等の促進に関する法律第5条に規定する落札者選定基準の検討について】**

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・(2)落札者決定基準の検討について（審議）

【委員長】

ただいまの説明並びにお手元の資料に基づき、意見、確認事項等があれば自由に
発言いただきたい。

【委員】

6 ページの判断基準に対しての得点化方法で、要求水準の規定どおりが0点とい

うのは、要求水準書に書いてあることをおうむ返しのように、何々とするというような表現だと、具体的な提案が含まれていないということで0なのか。要求水準書を満足しているのに0点というのはなかなか厳しいという気がしないでもない。

【事業所管課】

事業者からの提案があったら、私どもでまず基礎審査をし、要求水準書に適合しているかどうかを確認するが、要求水準書は最低限の基準を定めている位置づけになるため、要求水準書どおりのものは、0点と考えている。

【委員】

要求水準書を満足していなければ0点というのは分かるが、要求水準書にのっとって提案されたもので0点というのは、考え方としてはどうか。

【事業所管課】

要求水準書を満たしていないと失格という形にしている。

【事務局】

これまで加算方式ということで、委員おっしゃるとおり、全部、オールEになると0点という感じになるが、あくまで今申し上げたとおり、最低基準のところから提案のいいところをどんどん加算する形でこれまでやってきた。

【委員】

0点からスタートして、加点されるということか。

あともう1点、これは仕方がないことかもしれないが、ユニバーサルデザインのところで、各設計段階で関係団体等にヒアリングして、それを参考にして反映させるという要求を追加していただいたと思うが、それは具体的な提案に全て関わることだとすると、そこが0点になってくると、その下のいろいろな技術的な提案があったとしても、これは法律準拠そのままで、プロセスとしてしっかり考えられていないのではないかという評価を私だったらしてしまいそうな気がするが、その辺は個別項目ごとの評価でいいのか、プロセス評価のところは全体に関わるような仕組みがつかれないかなという気はした。

【事業所管課】

要求水準書の中にいろいろ書いてはあり、そこで最低限の基準は満たしていただいて、その上で、ユニバーサルデザインに個別に特化した加算については、特に今回は仕組みとして難しい。

【委員】

確かに仕組みとしては難しい。それは審査する審査委員に、ある部分、委ねられると判断してよいか。

【事業所管課】

本事業の基本方針、基本的な考え方や大方針としての部分で、要求水準書に書いてあること以上のことを提案してくれているということであれば、加算することもあるのかと思う。

【委員】

分かりました。

【委員】

大きく2点気づいた点がある。5ページの審査項目及び配点で、1の本事業実施の基本方針に、(2)にぎわい創出と促進とあって、4の運営業務に関する事項で(5)にぎわい創出（地域活性化）に関する事項とある。その中身を見ると、7ページの1の(2)にぎわい創出と促進ということで、エリア全体の魅力向上に向け、にぎわい創出及び交流促進に資する整備及び運営について云々とある。これは事業者としては、基本方針のにぎわいの創出と促進と、10ページの4、運営業務に関する事項(5)にぎわい創出（地域活性化）に関する事項で、書き分けが難しいのではないかと。結局、同じようなことを書いて終わりなのではないかという気がする。このあたりがまず気になって、ここで具体的に運営業務に関するところで、にぎわい創出（地域活性化）に関する事項を書かせるのであれば、本事業の基本方針のところで7点も配置する必要はないのではないかという気がする。

もう1つは細かい点で、9ページで、4、運営事業に関する事項で、(2)利用調整に関する事項、右側は募集書類対応で、利用受付業務と利用調整業務で、多分これは予約システムとか、そこで、利用者が予約しやすいシステムになっているとか、あるいはスポーツ興行を行う主催者が早めに予約をできるとか、そういった要は予約の利便性を高めることと、実際に利用者が、特に個人が施設に来て、どういうふうに使ったらいいか分からないところで、コンシェルジュ、相談をする窓口みたいなものがあって、そこで利便性を高めるみたいなところが、利用調整に関するところだと思うが、実際に小項目を見ても、これが利用受付で、利用調整で、実際、利用者の利便性を高めるということを書く内容になっているのかというのは、記載を見てもよく分からない。どちらかというと、利用促進をするというところが書かれて終わりで、実際のオペレーションの話（提案）は全然出てこないのではないかと。いう気がするが、このあたりはどのように考えているのか伺いたい。

【事業所管課】

1番の(2)にぎわい創出のエリア全体の大項目のところと、2の(3)の地域活性化についてか。

【委員】

要はにぎわい「創出」と「促進」ということで、にぎわいを創出するために施設

の全体計画で工夫する部分と、オペレーションで工夫する部分があって、それは多分、1の(2)で書かせようとしていると思うが、それぞれの施設整備で1の整備に向けた基本的な考え方で、にぎわいの創出に寄与するような全体計画を出してほしいというところと、4の(5)はそのまま残して、にぎわい創出に関する事項ということで出してもらえばいいので、1の(2)をまた入れると、同じことをただ書くだけの話になってしまうので、ダブルカウントになってしまうのではないかという気がする。これは特に要らないのではないかという気が個人的にはする。7点使うのであれば、それを3の(1)とか、4の(5)とかにもう少し配置するとか、ほかのところに配置するとかとしたほうがいいのではないか。あるいはもう少し、本事業の基本方針を中項目で1、2に分けずに、基本方針として具体的にもう少し、こういったものをちゃんと全体として書いてほしいというのを入れて、そこを10点にするとか、そういうふうにしたほうが意図が伝わるのではないかという気がする。あくまで1の(2)のにぎわい創出と促進というのは、また独立した項目で設けて、3の(1)と4の(5)で聞くというのが、結局、同じことを書かせるだけの話なので、あまり適切ではないのではないか（同じ内容を複数項目で重複評価できない）。

【事業所管課】

4の(5)のにぎわい創出に関する事項は、運営上で出してほしいところなので、ここは残したいと思っている。1番目の(2)のにぎわい創出については、大きな方針、この施設の全体の在り方に係る部分で、そのような提案が欲しいが、読み取れるのが難しい部分もあるので、少し検討したい。

【委員】

事業者がちゃんと書き分けできて、効果的な提案が引き出せるようにしていただければそれで結構である。これを見ると、結局、重複しているだけ。

【事業所管課】

記載方法を少し検討したいと思う。エリア全体の核としての施設としてあって欲しいので、書き分けを検討させていただきたいと思う。

【委員長】

少なくとも、基本方針のところでは、ビジョンを示してくれということが分かればいい。でも、小項目で具体的な提案で書かれてしまうと、結局同じことを書くのが自明なので、あくまでもこのような意味合い、このようなコンセプトでやっているのだということを出してもらうのが基本方針である。具体的な事項というよりは、提案者がどのような観点で、どのようなコンセプトで、どのようなビジョンで今回の再整備を考えているのか、運営を捉えているのかを書いてほしいということにしないと、具体的なものを書かせたら一緒になってしまうので駄目だと思う（要求通りとなり加点もできない）。

【委員】

委員長おっしゃるように、コンセプトという言葉が基本的な考え方にない。コンセプトを提案してもらうときに、1つ重要な要素として、エリア全体の魅力向上に向けたにぎわい創出及び交流促進に資するということがある。そのコンセプトでこういった軸に基づいたコンセプトを求めるのかということをはきちんと明確にしていだかないと、コンセプトがばらばらで出てくるという話になり、こちらが求めているものとずれが生じるということになるので、事業コンセプトをここで基本方針として明確にしていだきたい。その際に事業コンセプトとして重視すべきものとして何があるのかということが、もう少し分かるように書いていただいたほうがよいのではないかと思います。

要は利用調整に関する事項、4の(2)で、これだと利用調整に関する事項の提案が書けないと思う。事業者は分からないから。利用受付もないし、予約の調整とか、予約システムみたいな話も全く書かれていないので、これだと単純に、市民の利用機会を促進しましょう、スポーツ興行とか催事を促進しましょう、誘致しましょうという話だけで、ここで言う要求水準の一番右だと、利用受付業務と受付調整業務なので、利用受付、利用調整ということがまず入ってこない、具体的な提案が出てこないと思う。要求水準で求めているものと合致していない。書かせようとして小項目で記載している状況。

【事業所管課】

要求水準書に沿って分かりやすくなるように調整したいと思う。

【委員】

関連して、地域経済がという話があったが、1の本事業の基本方針のところは、横浜市の希望としては、基本的な考え方自体に地域を重視した姿勢を入れてほしいということか。

【事業所管課】

地域に限らず、もう少し広く取った部分のにぎわいとか、魅力向上に向けた提案をして欲しいという意図であるが、コンセプトが分かりにくいという指摘もあったので、その部分は考えていきたい。

【委員】

あるいはここの中項目の中線を削除して、「にぎわい創出と促進」をカットして、右側の本施設自体のところ为上のブロックで、下のブロックが地域のにぎわい、こちらで考え方だけを提示するというふうに、上の段は方針の提示、下の段は考え方や方向性が提示されているか、提案が示されているかで、「具体的な」のところをカットすれば、これでも収まるかと思う。

2の(3)地域経済活性化であるが、1番目のブロックが体制に関して、ここの体制というのが結構読み取りにくい提案があるようにこれまで感じているので、1番

目のブロックは有効だと思う。2番目のブロックは、実際の効果を書いてくださいという意図でよいか。仮にそうだとすると、「雇用の創出や」というところだと、細かいかもしれないが、実際の期待できる雇用的人数とか、人材育成が、何の人材を育成したいのかが分かりにくい。要求水準の55ページを読んだが、何となく周囲の企業とか団体、市民と連携することを求められていると思うが、それを通じた人材育成なのか、提案様式も今の時点、設定されていないので、人材育成に関してはイメージがつきにくい。もし意図されているものがあれば、具体的に人材育成の言葉に変えるか補うか、何か書いて、書式も対応してつくっておけば、チェックしやすいかと思う。

【事業所管課】

人材育成というより、雇用の創出や地域と協働した活動のようなものをイメージしていて、それが人材育成につながったらよいというところを意図したが、この部分についても、もう少し検討したいと思う。

【委員】

協働という言葉を入れてしまえば単純にイメージできそうな感じである。
様式はつくらないということか。今のところ、空欄になっている。

【事業所管課】

提案様式は5・3・3に書いている。

【委員】

中線を取るみたいな感じか。

【事業所管課】

中線を取ることにしたい。

【委員】

提案様式、今のところは全部「A 4 枚」と書いてあるが、これは何枚か。

【事業所管課】

何枚程度という形で、枚数を入れる。

【委員】

4の(5)にぎわい創出(地域活性化)に関する事項の小項目①、②の文章で、新旧対照表を見ると、②の子ども・地域・利用団体とあるが、修正前は企業という言葉が入っていたのが、削除されていると思うが、これは何か意図はあるのか。個人的には、地域でまとめて読もうと思えば読めるが、企業と書いておかないと、そこを意識されなくなってしまう気がする。残しておいたほうがいいのではないかな。

【事業所管課】

企業は入れる。

【委員】

①と②をそろえてみたいな話かもしれないが、②にも入っていてもいいのかと思う。

【委員】

10ページの4の(4)プール運營業務に関する事項で、要求水準書では安全管理と書かれているが、審査の視点で見ると、②で「大会主催者及び選手の双方の利用者ニーズに配慮した、安全性及び快適性の確保」ということで、安全性は選手と主催者だけに限定されていて、一方で、9ページの3の(6)屋外エリアに関する整備内容だと、斜行モノレール及び屋外遊具について、「安全で安心して利用できる環境の確保」とある。プールは、市民が利用した場合、溺れたり、足を滑らせたりとか、いろいろなトラブルがあるので、利用者の安全確保に向けた具体的な提案をしてもらわなければいけないのではないかという気はするので、①でスポーツに取り組みやすいということもあるが、安全で安心して利用できるようにというところで、安全性や快適性の確保に向けてどんな提案をするかというところで、選手でも「安全性及び快適性の確保」とあるが、②の選手だけではなくて、①で一般の利用者に向けても同様な提案を求めたほうがいいのではないかと思う。

【事業所管課】

追記する。

【委員長】

読みづらい点を1か所追加する。地域の活性化という、2の(3)が地域経済活性化で、4の(5)がにぎわい創出（地域活性化）と書いていて、よく似た表現は避けたほうがいいのではないか。片方は経済、片方は人、あるいは団体、人との交流である。であれば、それを具体的に示して、地域活性化という言葉は避けたほうがいいという気がする。

【事業所管課】

確かに紛らわしいため、検討する。

【委員長】

一見して、違うことを書かなければいけないことが分かるようにしておいたほうが、事業者、提案者も楽になる。

【委員】

4の(1)に関して、先ほど委員から、(2)に関する指摘があったが、(1)の①についても、利用受付業務に対するプラスアルファの要素と位置づけられていて、そこで評価するのが、「周辺環境への配慮も含めた、利用者の快適性の確保につながる考え方」ということであるが、利用の受付で、具体的にどのような利用者の快適性を想定してここで加点しようとしているのか伺いたい。というのも、これは結構配点が高くて7点で、運営に関する基本的な考え方という、むしろ②番のほうが一般的なスタンダードなリクエストなのかなと思うが、それを上回る期待を込めて①で7点の配点をしていると思う。どういうところを評価されようとしているか教えていただきたい。

【事業所管課】

どちらかというと、興行をイメージしていた部分もあるが、興行時に、多くの方がこの地域に来場されたときの、誘導、動線の確保を提案してもらいたいという意図を込めて記載した。

【委員長】

具体的にはどのようなことをイメージしているのか。

【事業所管課】

興行時に人がたまることや、動線が広がるなど安全性に支障がないように、人が来やすく、帰りやすく、地域の人たちに迷惑をかけないといった配慮のある提案をイメージしている。

【委員長】

たくさんの人が集まらないような一般的な利用をしているときの、例えば駐車場からどこから入っていくかという動線と、それが興行等を行った場合、大量の人が集まってくるときには動線が違うのだという前提か。

【事業所管課】

動線は同じであるが、訪れる人の数が違うので、どのように運用するかイメージした。

【委員】

例えば近所で何とか祭りとかがあったときに、日常生活がままならなくなってしまう。商店とかも。そういうことがないようにということか。

【事業所管課】

その通りである。

【委員長】

お祭りの場合の周辺交通への負荷とは異なり、自動車の出入りに関して、恐らく地域住民に関しては間違いなく負担をかけると思う。それをどうこうするというのをここで記載するイメージか。

【事業所管課】

近隣の住宅地に迷惑なく幹線道路に抜けられるかとか、限られていると思う。

【委員長】

それは要求するのは厳しいかと思う。

【事業所管課】

興行利用の際、帰宅者のオペレートしているかという話をいただき、興行主体主と施設運営側が一体になって人の退出を制限しているということで話をしたことがある。そのようなことをイメージしており、今回、興行利用もあるので、終了時に集中して退出する際のオペレートをしっかりしておこうというところで、この文章を入れた。

【委員】

特に興行時においての入退場の状況で、基本的に利用者の安全性を確保すること、例えば飛び出して車にひかれることがないとか、安全性と、利用者が民家に入り込んだり、そこで立ちしょんしたりとか、そういったいろいろな問題があるので、地域住民に対する悪影響を与えないということで、利用者マナーの向上を確保していくところを具体的に提案してほしいというところだと思うので、そこをもう少し分かるように書かないと。これだと、周辺環境への配慮も含めた利用者の快適性の確保ということで、利用者が快適であればいいという話だけではなくて、利用者が基本的にはマナーを守ってもらって、それによって利用者自身の安全性が確保されるとともに、周辺環境への悪影響をできるだけ抑制できると、そういったロジックになると思うので、それが分かるような記載にしてもらわないと、多分これだけと出てこないと思う。

【委員】

それは評価書ではなくて、要求水準書に盛り込むべき内容なのではないか。要求水準書に書かれていない内容を評価していいのかとずっと疑問にある。

【委員】

評価して問題ない。要求水準書はあくまで最低限のものを求めているので、要求水準プラスアルファの部分を事業者具体的に提案してほしいということは可能である。

【委員】

今想定されている状況は理解したので、その点が明確になるように小項目を調整していただければと思う。

【委員長】

もし興行時を想定しているのであれば、一般利用というか、多人数が集まる場合という形でいいのではないか。大会等、多人数が集まるような状況において、安全性並びにということだと思う。階段、あそこは危なそうなので、結構急だった記憶がある。

【委員】

今のところは、要求水準書の第6の利用受付業務のところのプラス要素として見るというか。4の(1)運営に向けた基本的な考え方は、右のほうの要求水準第6の利用受付業務というか。話を聞いていると、4の(3)のアリーナ運営の話に聞こえなくもないかと思った。利用受付業務から今の話の内容はなかなか想像がしづらいと思いながら伺っていた。

【委員長】

4の(1)の①の②をひっくり返しておかないといけない。

【委員】

アリーナでの興行もあれば、プールでの興行もある。両方あるので、(1)に入れているという理解でよいか。

【事業所管課】

そうである。

【委員】

委員長がおっしゃるように①、②は逆ではないか。利用料金とか開館スケジュールは全体に関わるものなので、今問題になっている①は大会とか興行時に特化した入退場の管理を通じて利用者の安全性と利用者マナーの確保によって周辺環境に悪影響を与えないというところである。

【委員長】

特定事業の選定がまだ終わっていない段階でこの審議はなかなかしにくいところがあるが、特定事業の選定が行われたと仮定した場合という形で審議をいただきたいと思う。今、細かなところまでは逐一申し上げることは避けたいが、修正していただく点としては、特に審査の視点、場合によっては点数に影響が出る可能性もあるので、そういう意味では5ページ目の審査項目そのものの表現の仕方にも影響するが、主として7ページ以降、大項目1、本事業の基本方針の(2)は書き換えていただくことになる。2の(3)地域経済活性化についても書き換えをお願いせざる

を得ない。指摘があったように、2の様式5-3-2の棒線を消しておいてくださいというのがある。それから、9ページ目の4、運營業務に関する事項の中の(1)は書き換えをしていただく。(2)についても書き換えをしていただくことになるかと思う。次のページの同じく4の(5)についても、プラス企業を足すこともあったかと思うが、同じ地域活性化という用語に関しては修正を加えて、中身が分かりやすいように修正をお願いしておきたいということである。これが指摘いただいた項目かと思うが、何か気になる点があったら追加的に指摘いただきたいが、どうか。

【事業所管課】

(4)の①に安全性、快適性の確保も挿入したい。

【委員】

(4)の①プール。

【事業所管課】

ここも修正する。

【委員】

2の(1)の①で、「また」以降のリスク顕在化時の対応策について修正いただいているが、このリスクの対応は、実施体制の項目に入っているので、体制面でこのリスクの管理ができているかを見るということではよろしいのか。事業の継続性は、先ほどの特定事業の選定の中でも、安定的かつ持続的なサービス提供が期待できるというところを定性評価で入れているので、それを評価するために維持できないようなリスクに対処できているかということであれば、もう少し重要性が高まるのかと思ったので、位置づけ、場所と重要性について伺いたい。

【事業所管課】

訂正したリスクの把握と分析の部分については、事業の継続性に該当すると思い追記した。配点については5点としているが、ほかの7点のところは、事業の重要性を評価して7点をつけているため、ほかのところと配点を調整したいと思う。

【委員】

記載面で事業の継続ができるかを見るということでよい。財政以外のところでもいろいろあるのかもしれないと思ったが。

【委員】

特定事業の選定で、安定的かつ持続的なサービスの提供が期待できるということを担保するためにリクエストする事項として、体制面での2の(1)の①に記載している事項で十分かということか。

	【事業所管課】 (1)の①にて、体制と想定されるリスクへのケアを記載いただくものと考えている。 【委員長】 1つは、ここが運營業務に関するところに入っている。 【事業所管課】 2の事業計画に関する事項です。 【委員長】 2の事業計画である。体制の中だけでいいのかという質問の中に、体制の中というのは維持管理の体制も含んでいるのか。 【事業所管課】 事業計画という全体の計画なので、維持管理の体制も入っている。 【委員長】 そうなると、結構大きな項目になってくるのではないか。その割に配点が5点である。 【委員】 重要なことをここでリクエストしているのかなと。 【事業所管課】 配点は、他と調整しながら考える。 【委員長】 皆さん、異論がなければ、こちらの配点を増やす方向での変更をお願いしたい。今指摘いただいた修正点以外に何か皆さんのほうで指摘いただく点はあるか。 今、直ちにどうこうということが結論を出しにくい状況にはなっているが、私のほうでも再度修正はチェックすることを前提にして、また、事務局ともすり合わせをしながら、いただいた修正の方向性で修正を加えることをお認めいただければありがたい。最終的には皆さんに確認して了解いただくという条件つきになるが、そういう形で処理してよいか。 (委員了承) 【委員長】 修正を加えた上で、なおかつ皆さんに最終的にはチェックしていただくという条
--	---

件つきで認めていただいたものとして処理したい。修正をよろしくお願いします。

【横浜国際プール再整備事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第5条に規定する落札者選定基準の検討について】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・(3)民間事業者の募集要項等の検討について(審議)

【委員長】

ただいまの説明に基づき、皆様から自由に意見をいただきたい。

【委員】

細かい点で恐縮であるが、6ページのPFI事業者の支払い（プロフィットシェアリング）とあるが、内容を見ると、提案時の計画以上の収益が得られた場合に増加収益の一部、後で30%と契約書に出てくる。利益ではないので、レベニューシェアリングのほうが適切ではないかと思うので、その用語について検討していただきたい。

35ページからのリスク分担表、実施方針そのままであるが、細かいところを直したほうがいいのかと思う。まず、35ページの(1)共通事項で、(2)入札説明書類リスクとあるが、実際には入札説明書等ということで、要は入札説明書だけではなく、要求水準書とかを含むので、書類リスクではなくて、「入札説明書等リスク」にしたほうがいいのか。

(4)許認可リスクとあるが、これがリスク内容を見ると「許認可等」とあるので、これを「等」をタイトルに入れるか、内容のほうを取ってしまうか。

(11)の安全確保リスクと保険リスクで、ほかのものとの関係で、「関するもの」とか「よるもの」と書いてあるので、同じように、「設計・建設・維持管理・運営等における安全性の確保に関するもの」とか、「カバーする保険に関するもの」にしたほうがいいのか。

37ページの(3)施設整備の(1)用地リスクの一番上だけ「関すること」になっているので、「関するもの」にさせていただく。

38ページの(4)維持管理の要求仕様不適合リスクが、リスク内容が同じタイトルを書いているので、内容をもう少し書いたほうがいいのかと思うので、(5)に倣って、例えば維持管理の要求仕様不適合による施設・設備への損害、維持管理・運営への損害といった趣旨で書いたほうがいいのか。

【委員】

今説明いただいた書類は公表されるのか。概要版は。ページ数がずれていたところがあったので、もし公表されるようだったら直していただいたほうがよい。

【事業所管課】

概要版は公表しない予定である。

【委員長】

プロフィットシェアリングであるが、用語の問題は置いておくとしても、増加収益という名称も気になるが、超過のほうが分かりやすいかと思う。

利益ではなくて、収益に掛けるのか。

【事業所管課】

収入である。

【委員長】

現金しかなければ、収入と収益は一致するということだと思うが、要するにそこから費用を差し引いてどれだけもうかったかというところで、一部よこせという話ではなくて、実際には費用が出てしまっていて、もうかっていないかもしれないが、そんな場合でも分配するのか。

【事業所管課】

プロフィットシェアリング、8%を超えたところの金額に対して、その金額の30%である。

【委員長】

そこは分かっている。利益ではなくて収入に掛けるのか。ということは、もしかしたら、支出が出てきて、実際の手に残っている金額はそれほど大きくないかもしれないが、そこは掛けるということか。それを根拠づける説明はどういう説明になるのか。例えば公共施設等を使っていて、一般の事業者がたくさんもうけ過ぎているということに関しては、市民の同意がなかなか得られないだろうと。だから、予定よりもはるかにもうかっているのだったら、その部分の一部は市のほうに還元してもらって、市民に還元していく形で手を打つのは分かるだろうと思う。今回そうではない。もうかっているかもうかっていないかではなくて、増えた収入に対して下さいと、要するにそこから費用、支出を引くことなく、総額のほうに掛けるのか。

【事業所管課】

プロフィットシェアリングを発動させるかどうかは8%という数字である。

【委員長】

プロフィットではなくて、何でレベニューに掛けるのだという質問である。

【事業所管課】

利用料収入ではなく、利益に掛けるのではないのかという話をしていたいているのか。

【委員長】

プロフィットシェアリングはプロフィットだから利益だから差額である。そうではなくて、収入のほうにあえて掛けていく理由は何か。

【委員】

収益の定義がされていないので、今、混乱が生じていると思う。あと、プロフィットも経済学だと、入ってきたお金から出ていったお金を引いたものがプロフィットなので、今、収益という言葉もあって、収入引く費用であればプロフィットだと思うし、収益はプロフィットと同値とも捉えられると思う。

【委員長】

それは無理である。インカムだったらいい。

【委員】

言葉の定義が紛らわしい。

【委員長】

言葉は変えてしまえばいいが、委員が言われたように、プロフィットではないだろうと、収益シェアリングだったら収益シェアリングと書けという、それは用語を変えればいいが、私が気になっているのは、何で収益にシェアリングを掛けなければいけないのかということがよく分からない。利益だったら分かる。たくさんもうかっているのだから、公共施設を使ってそんなにもうけるのはいかなものかという市民からの反発を食らうというのは分かるのではないか。だから、予定よりもたくさんもうかったら市民にも還元してということで、市に少し分けてください、シェアリングしてくださいねというのは1つの理屈であるが、収益があるからといってプロフィットがあるとは限らない。どうしてこういう計算式が出てきているのか。もしそのような表現をするのであれば、その根拠は何か。

【事業所管課】

収入の30%になってしまっている。

【委員長】

収入か収益かは大きな問題ではない。多分これは現金で、あるいは極めて短期のうちに現金の入りが出てくるようなことになるから、ここで言う収入というのは収益と同じような意味合いでしか使っていないと思う。ではなくて、グロスで入ってきたお金ではなくて、どれだけもうかったかというもうけの部分に掛けているのではなくて、入ってきたものに掛けているというのがよく分からない。

【委員】

恐らくプロフィットシェアリングという言葉遣いが、仮に英語で書かれていたと

すると、委員長がおっしゃっているようなもうけの部分にシェアをしていると考えるのが自然なので、言葉遣いの整理と定義だと思う。

【事業所管課】

整理する。

【委員長】

抜本的に何で収入に掛けようとしているのか。その発想はどこから出てきたのかが私には分からない。

これは市からの提案だったのか。

【アドバイザー】

我々からも出した。

【委員長】

何かあえて収入にした理由はあったのか。

【アドバイザー】

文化体育館でそのような事例を出していて、こちらでも、それに対応したということである。

【委員長】

あえて言うのであれば、超過していく収入額に伴って、別にコストはかかることはないのだという前提であるとすれば、簡便法として、収入額をもってプロフィットとみなして、それをシェアリングしましょうという流れなのかなと思うが、ここでもそういうことは言えるのか。先ほどの特別な催し物をするといったときに、もともと配置しなくてもよかった警備の人を特別に雇うということは想定されると、余分にコストがかかるのではないかな。超過収入に関して。体育館のときは、駅から近いので、駐車場も使う人もいると思うが、主流は駅から行くだろうと想定される。だから、警備員の増減はそれほど多くのことは想定されなかったということだと思うがどうか。

【委員】

入札時に提出する計画があって、その計画を仮に低く出す事業者がもし利益というか、入りから出を引いた部分を分けるとすると、もともとの計画を低く出す事業者がいかなないという。だから、そういう歯止めにはなり得ると思う。ただ、先生おっしゃるのは理解できる。

【事業所管課】

文化体育館を参考に、検討した経緯もあるが、状況は異なるので、興行の時に施

設側で通常業務以外の職員を増強し、人さばきを行っていることがあれば、確かに追加の支出も出てくるだろうということは想定される。収入に掛けてしまうのは乱暴かという意見もあるかと思う。今の段階では、追加の支出の部分は想定しておらず、収入イコール収益だろうという考えで作成した。

【委員長】

収入イコール収益はいいが、それが利益だという扱いにしてしまっていたということか。

【事業所管課】

収入に対して、プロフィットシェアリングという書き方をしている。

【事務局】

私の認識が違っていたら指摘いただければと思うが、文化体育館のときに、横浜市がサービス対価を払う金額を決めるときに、維持管理・運営費として100かかるとしたときに、利用料金収入が50かかる場合は、100引く50で、残りの差額分をサービス対価として市のほうが支払う。提案時に50の収入があると事業者が見込んで提案してくるが、これが本来、60も70も、もっと多くの収入があるようであれば、本来、本市が負担するサービス対価は少なくなるはずであるが、提案時に50で提案してきた。その場合に、この収入の50がベースになって、この50を超える収入がある場合には、一定額は市のほうに返してくださいというスキームでBUNTAI事業はやっていた。なので、そういう意味では、今の使い方としては、言葉の定義はあるが、純粋な利益ではなくて、利用料金として入ってくる収入に対して提案時のものを上回る収入があるのであれば、本来、横浜市がサービス対価として払わなくていい金額が、より収入として認めたということなので、そこは一定の割合、30%分は市にいただいて、70%という、そういう考え方かと思う。

【委員】

スポーツ施設はすごく巨大で、総費用の中の固定費が占める割合が非常に大きいと思う。BUNTAIのような考え方を適用するのもあり得るかと思うが、応募者としては、嫌かもしれない。

【委員長】

今回、これに関しての収入という形でのシェアリングを想定する理由はどのように説明するのか。

【事業所管課】

収益が算定されないと考えて、収入に対して掛けていこうと考えた。

【委員長】

私の質問は、グロスにどうして掛けるのか、どうしてネットに掛けないのかということだから、収益にしても収入にしてもほぼ同じになると思う。いずれにしても、グロスに掛けることになるので、どうしてグロスなのか、総額に対して30%はどうしてかということである。

【事業所管課】

収入に関しては、報告書をいただいて、その内訳を確認できるが、収益については、事業者に求めて、収益の数字が正しいかどうかというのが確認できない。今の指定管理者の報告書もそのような形で、収入を報告いただいているので、収入に掛けるということで考えた。

【委員長】

なぜ収入に掛けるのか。収益は分からないという話は納得していないが、収入も収益も事業者によって記録を幾らでも書き換えようと思ったら書き換えられるので、収入の記録が正しくて、収益の記録が間違っているという発想は大きく間違っていて、現金はうそはつかないが、現金にうそをつかせることは人間ができるので、その辺は私の質問内容とは全く関係ないが。それで、収益、収入に掛ける理由は何なのか。この事案に関して説明が可能なのかということである。

【委員】

30%というパーセントが妥当であれば何とかなるかもしれない。30%、市に渡すのは、利益が30%を超えていれば。変動費がかなり低いケースのみ適用可能だと思う。

【委員長】

そのように説明できるのか。文化体育館の場合と同じようなことが言えるのか。

【委員】

予定年度運営収入8%以上、超えた部分なので、8%が大体増加収益に見込む変動費としてある程度取られるという理解で多分やっている。基本的には固定費中心であるが、増加収入のところで変動費は当然かかるが、そこを8%とここでは見込んで、8%を超えた分を収入シェアしましょうということなので、8%部分は増加収益、増加変動費としてある程度見込んでいるという想定なのではないかと思う。それは8%が妥当なのか、もう少し高い金額が妥当なのかというところの判断によると思うが、市としてはそういう考え方なのかと理解した。それでいいのかと個人的には思う。

【事務局】

当時、私はBUNTAIのときのタイミングでいないが、BUNTAIは3%という設定であるが、それというのは、本来、プロフィットとして上がっていないの

に、利用料金収入の提案時の３％を超えた場合に、プロフィットシェア、発動しましょうということである。その運営自体はどうだったのか、観点としては国際プールと同じようなのか。

【委員長】

審議そのものはしていないが、私が紹介したのは、３％を上回るという。３％は低い、先ほど申し上げたように、それほど追加的な費用がかかることは想定していなかったから、低いところで抑えているということである。当時、いたのは委員、２人しかいないが。具体的なプロフィットシェアリングを入れたほうがいいという話はもともとあって、使いようによってはかなりもうかりそうだとすることをそのときは物すごく危険視した。私の記憶では。なので、今、大してもうかっていないほうが、意外であると感じているところである。そういう意味では、費用をそれほどプラスアルファせずにくさんのものが収入、収益でいいが、獲得できるだろうということイメージしていた。多分、委員のほかの方もそうだと思う。それが３％。

【事務局】

BUNTAI に対して、今、国際プール事業の特性からすると、固定収入よりももっと維持管理とかにかかる金額が出てくる可能性があるのではないか、あまり事業者の収益が上がらないのではないかということなのか。

【委員長】

そういうことではなくて、どういう考え方に基づいてこれを設計しているのかという質問である。先ほど委員が説明したように、７％が追加コストだとみなして、それを超える部分、ここでは増加収益と呼んでいるが、これは利益だと考えて、それをプロフィットシェアリングしましょうというのであれば、プロフィットシェアリングという名前のままで済むわけである。文化体育館はたしかプロフィットシェアリングという名前をそのまま使っていたと思う。その考え方はどうなのか。いろいろなイベントを使える可能性がある、その辺は文化体育館とよく似ている。置かれている状況は必ずしも同じではないのかなと思っている。なので、これの設計はどうなったのかという説明をいただきましたかったところである。

これは設計されるとき、どうされたのか。そんなに追加的にコストがかからないだろうという発想だったのか。

【アドバイザー】

そうである。

【委員長】

恐らく全体の利益は最後報告されるので、収益、収入の増加に伴って、どれだけ利益が変動しているかというおよその想定はされたのかと思っていたが、そうすれ

	ば、このぐらいの割合を取っても、事業者として、普通に考えると、ピュアな意味でのプロフィットに関して、半分以上取られたら、むかつくけど、半分ぐらいは納得するだろうと思っているので、それ以下に抑えられるような割合であるという認識か。 過去の実績に基づいて、過去の指定管理者の業績から考えて、これぐらい出るだろうということは想定されているということであれば、その説明をいただければと思う。 【事務局】 今、整理しなければいけないことは、最初の特定期事業の選定のVFMも算出もそうだし、今意見をいただいているところ、プロフィットシェアリングの考え方とか、ほかにもあるかと思うが、一旦、事業所管課で整理して、改めて確認する場をどう設定するかは事務局で調整するので、今日、結論は今の時間だとなかなか難しいと思うので、日程調整を含めて、なるべく直近でできるように段取りたい。中途半端な形になってしまうが、今日いただいた指摘も整理して、こういうところを修正した、整理したというのを次回報告して、もう少し意見を頂戴して、答申をいただく形を取ってはいかがかと思う。 ウェブになるか、場合によったら出席できない委員がいらっしゃったら、持ち回って説明する。 【委員長】 できれば、全員がそろっているほうがいいので、持ち回りでというよりは、集うことができればリモートで全員が集っている間で。今回、既に説明はいただいているので、プラスアルファの説明と、我々がちゃんと理解できるということであれば構わないかと思う。 【委員長】 議題は3つあったが、真ん中の(2)だけは一部修正をしたうえで認めていただいている。それは進めていただくとして、(1)の特定期事業の選定については資料をそろえた上でよろしくお願ひしたい。(3)については、語句の修正も指摘もいただいているので、それも修正していただいて、考え方の説明、シェアリングの問題もあるので、説明できる準備を整えていただきたい。(3)の募集要項等に関して、皆さんから、これも追加的に用意してくれというものがあれば、意見等をいただきたい。何かあるか。 今回、(1)(3)についてはペンディングという形、(2)は一部修正をしたうえで認めていただいているということを確認したい。 以上
資 料	・ 横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱 ・ 委員名簿 ・ 諮問文

	・ 本日のスケジュール ・ 資料 ・ 特定事業の選定(案) ・ V F M算定根拠 ・ 入札説明書概要版資料 ・ 入札説明書(案) ・ 要求水準書（素案） ・ モニタリング基本計画書（案） ・ 落札者決定基準(案) ・ 様式集（案） ・ 基本協定書（素案） ・ 事業契約書（素案） ・ 新旧対照表、変更箇所一覧表
--	--